

Valdobbiadene, 10 maggio 2011

CIRCOLARE n. 2/6/2011

A TUTTI I CLIENTI

OGGETTO:

- 1) *LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW*
- 2) *OBBLIGO DI COMUNICAZIONE DEGLI ELENCHI PROROGA PER I COMMERCianti AL MINUTO*
- 3) *LA CEDOLARE SECCA NUOVA FORMA DI TASSAZIONE SUGLI AFFITTI*

1. LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW

L'obbligo di compilazione del quadro RW è stato introdotto dal DL. 167/1990 convertito in L. 277/90. Nel quadro RW si indicano gli investimenti all'estero e/o i trasferimenti da, per e sull'estero.

Gli obblighi di compilazione sono diventati più stringenti a seguito delle norme che hanno consentito di aderire al CD. "scudo fiscale" e al conseguente inasprimento delle relative sanzioni.

Soggetti obbligati

Sono obbligati alla compilazione del quadro RW le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia (anche se stranieri) che al 31 dicembre detengono:

- a) investimenti all'estero;
- b) attività estere di natura finanziaria.

L'obbligo di dichiarazione sussiste anche nel caso in cui le operazioni siano state poste in essere dagli interessati in qualità di esercenti attività commerciali in regime di contabilità ordinaria e siano soggetti a tutti gli obblighi di tenuta e conservazione delle scritture contabili previste dalle norme fiscali.

Soggetti esonerati

Come precisano le istruzioni, gli obblighi di dichiarazione non sussistono, per le attività affidate in gestione o in amministrazione alle banche, alle SIM, alle società fiduciarie, alla società Poste italiane e agli altri intermediari professionali a condizione che i redditi siano riscossi attraverso l'intervento di un intermediario residente.

Il modulo RW non deve, inoltre, essere compilato:

- a) dalle persone fisiche che prestano lavoro all'estero per lo Stato italiano, per una sua suddivisione politica o amministrativa o per un suo ente locale e le persone fisiche che lavorano all'estero presso organizzazioni internazionali cui aderisce l'Italia la cui residenza fiscale in Italia sia determinata, in deroga agli ordinari criteri previsti dal Testo Unico delle imposte sui redditi, in base ad accordi internazionali ratificati. Tale esonero si applica limitatamente al periodo di tempo in cui l'attività lavorativa è svolta all'estero;

b) dai contribuenti residenti in Italia che prestano la propria attività lavorativa in via continuativa all'estero in zone di frontiera ed in altri Paesi limitrofi con riferimento agli investimenti e alle attività estere di natura finanziaria detenute nel Paese in cui svolgono la propria attività lavorativa.

Struttura del modulo RW

Il modulo RW è suddiviso in 3 sezioni:

- Sezione 1 Trasferimenti da e verso l'estero di: denaro, certificati in serie o di massa o titoli attraverso non residenti, per cause diverse dagli investimenti esteri e dalle attività estere di natura finanziaria.
- Sezione 2 Investimenti all'estero ovvero attività estere di natura finanziaria al 31 dicembre;
- Sezione 3 Trasferimenti da, verso e sull'estero che hanno interessato gli investimenti all'estero ovvero le attività estere di natura finanziaria, nel corso dell'anno.

Nella intestazione del modulo RW va indicato il codice fiscale del contribuente, lo stesso modulo va numerato.

Sezione II – cosa indicare

Se di importo superiore a 10.000 euro nella sezione 2 devono essere riportate:

☞ **Investimenti** (sez. II):

- gli immobili situati all'estero o i diritti reali immobiliari o quote di essi (ad esempio, comproprietà o multiproprietà),
- gli oggetti preziosi e le opere d'arte che si trovano fuori del territorio dello Stato (compresi quelli custoditi in cassette di sicurezza);
- le imbarcazioni o le navi da diporto o altri beni mobili detenuti e/o iscritti nei pubblici registri esteri, nonché quelli che pur non essendo iscritti nei predetti registri avrebbero i requisiti per essere iscritti in Italia.
- gli immobili ubicati in Italia posseduti per il tramite di un soggetto interposto residente all'estero.

Detti beni vanno indicati indipendentemente dalla produzione di redditi imponibili in Italia.

Si ricorda che fino al 2008 (Unico 2009) un soggetto che deteneva un immobile a disposizione in un paese estero che non tassava tale immobile (es. abitazione in Francia) lo stesso non era tenuto né ad indicare l'abitazione nella sezione II né compilare la sez. III nel caso di eventuali trasferimenti per l'acquisto di tale immobile. Dal 2009 invece sono stati introdotti entrambi gli obblighi.

Questa sezione va compilata anche se gli investimenti e le attività derivano da eredità o donazioni e qualunque sia la modalità con cui sono stati effettuati i trasferimenti che hanno interessato tali attività (attraverso intermediari residenti, attraverso intermediari non residenti o in forma diretta tramite trasporto al seguito).

Se le attività e gli investimenti sono detenuti all'estero in comunione, ciascuno dei soggetti interessati deve indicare la quota di propria competenza qualora l'esercizio dei diritti relativi all'intero bene richiede un analogo atto di disposizione da parte degli altri cointestatori.

In caso di disponibilità piena delle attività finanziarie o patrimoniali cointestate, il modulo RW deve essere compilato da ogni intestatario con riferimento all'intero valore delle attività (e non limitatamente alla quota parte di propria competenza).

Qualora sul bene sussistano più diritti reali, ad esempio, nuda proprietà e usufrutto, sono tenuti all'effettuazione di tale adempimento sia il titolare del diritto di usufrutto sia il titolare della nuda proprietà in quanto in entrambi i casi sussiste la possibilità di generare redditi di fonte estera.

☞ **attività estere di natura finanziaria** (sez. II):

- attività i cui redditi sono corrisposti da soggetti non residenti, tra cui, le partecipazioni al capitale o al patrimonio di soggetti non residenti, le obbligazioni estere e i titoli similari, i titoli pubblici italiani e i titoli equiparati emessi all'estero, i titoli non rappresentativi di merce e i certificati di massa emessi da non residenti (comprese le quote di OICR esteri), le valute estere, depositi e conti correnti bancari

costituiti all'estero indipendentemente dalle modalità di alimentazione (ad esempio, accrediti di stipendi, di pensione o di compensi);

- contratti di natura finanziaria stipulati con controparti non residenti, ad esempio finanziamenti, riporti, pronti contro termine e prestito titoli;
- contratti derivati e altri rapporti finanziari stipulati al di fuori del territorio dello Stato;
- metalli preziosi detenuti all'estero;
- diritti all'acquisto o alla sottoscrizione di azioni estere o strumenti finanziari assimilati;
- forme di previdenza complementare organizzate o gestite da società ed enti di diritto estero, escluse quelle obbligatorie per legge;
- le polizze di assicurazione sulla vita e di capitalizzazione sempreché il contratto non sia concluso per il tramite di un intermediario finanziario italiano al quale sia conferito l'incarico di regolare tutti i flussi connessi con l'investimento, con il disinvestimento ed il pagamento dei relativi proventi;
- contributi versati a un fondo estero (circ. 49/2009).
- le attività finanziarie italiane detenute all'estero anche se in cassette di sicurezza quali ad esempio i titoli pubblici ed equiparati emessi in Italia o le quote di una Srl italiana.

Sono tenuti agli obblighi di monitoraggio non solo i titolari delle attività detenute all'estero, ma anche coloro che ne hanno la disponibilità o la possibilità di movimentazione.

Valori da indicare

Con riferimento alla consistenza delle attività e degli investimenti da indicare nella Sezione II, il contribuente deve riportare il **costo risultante dall'atto di acquisto** o dai contratti (il cosiddetto "costo storico") maggiorato degli eventuali oneri accessori quali, ad esempio, le spese notarili e gli oneri di intermediazione, ad esclusione degli interessi passivi.

Nel caso in cui il "costo storico" non sia documentabile si deve riportare il valore del bene risultante da un'apposita perizia di stima.

Esoneri

Non vanno indicati nella presente sezione i trasferimenti dall'estero verso l'Italia e dall'Italia verso l'estero di denaro, certificati in serie o di massa o titoli, effettuati attraverso non residenti e senza il tramite degli intermediari residenti, **per ragioni diverse** dagli investimenti all'estero e dalle attività estere di natura finanziaria.

I contribuenti che si sono avvalsi della normativa sul cosiddetto "**scudo fiscale**" sulla base di quanto previsto dall'articolo 13-bis del D.L. n. 78/2009, relativamente alle attività oggetto di **rimpatrio** e di regolarizzazione, sono esonerati dall'obbligo di indicare tali attività nel modulo RW qualora abbiano presentato la dichiarazione riservata nel corso del 2010.

Per le attività finanziarie e patrimoniali oggetto di operazioni di rimpatrio fisico o giuridico l'esonero dal modulo RW è definitivo a condizione che le medesime attività siano rispettivamente detenute in Italia o oggetto di deposito custodia, amministrazione o gestione presso un intermediario residente.

Per quanto riguarda le attività oggetto di operazioni di regolarizzazione l'esonero della compilazione del modulo RW non è definitivo in quanto, permanendo all'estero, le stesse rimangono assoggettate agli obblighi dichiarativi connessi al monitoraggio fiscale.

Sezione I – cosa indicare

Come già evidenziato, nella **sez. I** si indicano i trasferimenti da e verso l'estero di: denaro, certificati in serie o di massa o titoli, effettuati attraverso soggetti non residenti e senza il tramite degli intermediari residenti, per cause diverse dagli investimenti all'estero e dalle attività estere di natura finanziaria. Si indicano quindi i trasferimenti **non legati agli investimenti da indicare nella sezione II** del quadro.

L'obbligo scatta quando l'ammontare dei trasferimenti (somma sia di quelli in uscita che quelli in entrata dall'estero) è superiore a 10.000 euro.

Sezione III – cosa indicare

Nella sezione III vanno riportati i trasferimenti da e verso l'estero che nell'anno hanno interessato gli investimenti e le attività da indicare nella sezione II.

Vanno indicati anche i trasferimenti tra due stati esteri o nell'ambito del medesimo stato estero (in tal caso si parla di trasferimenti "sull'estero").

Si indicano anche i contributi versati a fondi esteri e le relative prestazioni pensionistiche erogate in via anticipata (circ. 49/09).

L'obbligo sussiste se l'importo complessivo dei movimenti riferito ad investimenti più disinvestimenti non supera 10.000 euro.

L'obbligo di compilazione sussiste anche se al 31.12 il soggetto non detiene più investimenti o attività finanziarie.

Questa sezione va compilata anche se gli investimenti e le attività derivano da eredità o donazioni e qualunque sia la modalità con cui sono stati effettuati i trasferimenti che hanno interessato tali attività (attraverso intermediari residenti, attraverso intermediari non residenti o in forma diretta tramite trasporto al seguito).

Modalità di presentazione

Se il contribuente è obbligato alla presentazione del modello UNICO Persone fisiche, il mod. RW deve essere presentato unitamente al modello UNICO.

Nei casi di esonero dalla dichiarazione dei redditi o nel caso di presentazione del mod. 730, il modulo RW deve essere presentato con le modalità e nei termini previsti per la dichiarazione dei redditi unitamente al frontespizio del modello UNICO Persone fisiche debitamente compilato.

2. OBBLIGIO DI COMUNICAZIONE DEGLI ELENCHI PROROGA PER I COMMERCianti AL MINUTO

Con provvedimento **Prot. n. 2011/59327 del 14 aprile 2011** l'Agenzia delle Entrate ha confermato che per i soggetti non obbligati alla emissione della fattura, l'obbligo di comunicazione delle operazioni IVA, (elenchi clienti e fornitori) decorre dal 1° luglio 2011 e non dal 1° maggio come inizialmente previsto dal provvedimento del 22.12.2010.

La proroga è concessa al fine di consentire i necessari adeguamenti, anche di tipo tecnologico, connessi all'adempimento del nuovo obbligo di comunicazione delle operazioni per le quali non ricorre l'obbligo di emissione della fattura.

Per un approfondimento dell'argomento vedere precedente circolare n. 1/1-2/2011.

Il provvedimento 56327 è disponibile qui:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/a7ef4180467effb8a83ebbf5778bea4d/2011+Provvedimant+o+DA+proroga+termini+cominciazioni+IVAx.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=a7ef4180467effb8a83ebbf5778bea4d>

3. CEDOLARE SECCA – NUOVA FORMA DI TASSAZIONE SUGLI AFFITTI

Con l'articolo 3 del decreto sul Federalismo Fiscale, vale a dire del Decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, pubblicato sulla GU. nr. 67 del 23.3.2011, è stata introdotta con decorrenza dal 1.1.2011 la "cedolare secca sugli affitti".

Con successivo provvedimento [Prot. 2011/55394](#) del 7 aprile 2011 sono state dettate le regole applicative per il calcolo di questa "imposta separata".

La cedolare secca sugli affitti è un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni.

Si tratta di un regime fiscale facoltativo che si applica in alternativa a quello ordinario.

La cedolare secca, in pratica, sostituisce:

- l'Irpef (imposta sul reddito delle persone fisiche) e le relative addizionali comunale e regionale
- l'imposta di registro
- l'imposta di bollo.

Ancora:

- l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione
- l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto

Attenzione: resta comunque l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

Con le note che seguono cercheremo di riepilogare la normativa che si presenta ricca di variabili, precisiamo che quando parleremo di contratti si intenderà contratti di locazione di abitazioni civili.

Come determinare e versare la cedolare secca

L'importo della nuova imposta ("cedolare secca") si calcola applicando un'aliquota fissa del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

Si evita così di applicare l'imposta progressiva Irpef, prevista con queste aliquote:

- | |
|--|
| a) fino a 15.000 euro, 23 per cento; |
| b) oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro, 27 per cento; |
| c) oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro, 38 per cento; |
| d) oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro, 41 per cento; |
| e) oltre 75.000 euro, 43 per cento. |

Nel caso di contratti di locazione a canone concordato la cedolare secca è calcolata con l'aliquota del 19%. Il canone concordato è relativo ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl. 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia.

Questo tipo di contratto è stipulabile inoltre nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Da ricordare che il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo e sullo stesso non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni d'imposta;
- il reddito assoggettato a cedolare concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Vantaggio Teorico

Sulla base di quanto detto il contribuente potrà avere dei vantaggi:

- oltre i 15.000 euro di reddito annuo nel caso di canone di mercato;
- oltre i 28.000 euro di reddito nel caso di canone concordato.

Versamenti e acconti

Le modalità di versamento della cedolare secca sono le stesse previste per l'Irpef, quindi saldo e primo acconto con le scadenze della dichiarazione dei redditi, secondo acconto a novembre.

Per il 2011, l'acconto sulla cedolare deve essere versato in via previsionale, nella misura dell'85% e, a partire dal 2012, nella misura del 95%.

Il versamento dell'acconto essendo effettuato con gli stessi criteri di versamento dell'acconto Irpef, avverrà in un'unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se l'importo è inferiore a euro 257,52.

Se l'importo dovuto è superiore a euro 257,52, si versa in due rate, di cui:

- la prima, del 40%, entro il 16 giugno 2011 oppure entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40% a titolo di interesse;
- la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre 2011.

L'acconto non è dovuto se il contratto è stipulato nel mese in cui cade il termine del versamento. In particolare:

- l'acconto da versare entro il 16 giugno è dovuto per i contratti stipulati entro il 31 maggio e non è dovuto per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno;
- l'acconto da versare entro il 30 novembre è dovuto se il contratto è stipulato entro il 31 ottobre.

L'acconto non deve essere versato per i contratti stipulati a partire dal 1° novembre.

A partire dal 2012 l'acconto (pari al 95%) potrà essere calcolato anche con il metodo storico, sulla cedolare secca dell'anno precedente.

Ritornando all'acconto 2011 il contribuente che opta per la cedolare e che ha anche altri redditi in aggiunta a quelli degli affitti si troverà a versare due acconti, il normale acconto irpef e quello sulla cedolare. Si ritiene che il normale acconto, determinato col metodo storico, possa essere calcolato sul reddito al netto di quello degli affitti soggetti a cedolare secca, in caso contrario si rischierebbe di versare acconti superiori al dovuto con conseguente credito d'imposta.

Sul punto è più che opportuna una conferma ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Soggetti interessati

La cedolare sugli affitti può essere goduta solo dalle persone fisiche (proprietario o usufruttuario), la cedolare secca non può essere applicata in regime d'impresa arte o professione.

Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali.

Nel caso di comproprietà ogni proprietario può esercitare l'opzione, per lo stesso immobile si potrebbe verificare il caso di un comproprietario che esercita l'opzione e un altro no.

I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. In questo caso deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

Per quanto riguarda il locatario (inquilino) non sono richieste condizioni particolari per cui si ritiene possa essere anche un'impresa che riceve in affitto una abitazione per concederla ai dipendenti.

Condizioni per usufruire della cedolare

La scelta della tassazione fissa deve essere comunicata all'inquilino mediante lettera raccomandata nella quale si conferma la rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone e altri eventuali aumenti.

Attenzione: la comunicazione è obbligatoria e deve essere inviata prima di esercitare l'opzione. Il mancato invio rende inefficace l'opzione stessa (articolo 3, comma 11 del D.Lgs. 23/2011).

Requisiti degli immobili

Deve trattarsi unicamente di immobili abitativi, quindi di categoria catastale "A" comprese le pertinenze, garages ecc. di categoria C6 o C2 soffitte e cantine.

Restano esclusi gli uffici che sono accatastati come A10.

Opzione selettiva

È possibile esercitare l'opzione per parte degli immobili locati mentre per altri è possibile mantenere la tassazione ordinaria.

Se il contratto di locazione ha ad oggetto unità immobiliari abitative per le quali viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca e altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata:

- sui soli canoni riferiti agli immobili per i quali non è stata esercitata l'opzione;

- sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita, se il canone è stato pattuito unitariamente.

Vantaggi e Svantaggi

Con la tabella che segue schematizziamo le differenze fra i regime impositivo normale e quello con la cedolare secca.

Se come indicato i vantaggi del regime della cedolare si ottengono, in generale, oltre i 15.000 euro di reddito nel caso di canoni concordati e oltre i 28.000 negli altri casi, solamente un calcolo personalizzato potrà determinare l'effettivo vantaggio; infatti a fronte di una minore aliquota d'imposta potremo perdere la possibilità di godere di detrazioni o oneri che riducono il carico fiscale.

Tabella differenze

Descrizione	Imposizione normale	Cedolare secca
Aliquota	<u>IRPEF</u> progressiva per scaglioni	Fissa 19% sui canoni concordati e 21% sui canoni di mercato
Deduzione forfettaria dell'imponibile (15% sui canoni di mercato e 15+30=40,5% sui canoni concordati).	SÌ	Nessuna deduzione l'imposta si calcola sul 100% del canone
Addizionale comunale	SÌ	NO
Addizionale Regionale	SÌ	NO
Imposta di registro sul contratto d'affitto (1)	SÌ	NO
Bollo sul contratto d'affitto (1)	SÌ	NO
Aggiornamento Canone e adeguamenti ISTAT	SÌ (salvo esclusione contrattuale)	NO anche se previsto contrattualmente
Detrazioni fiscali (55%, 36%, Spese mediche ecc.)	SÌ	Possibile perdita se gli altri redditi non sono capienti
Adempimenti annuali per pagamento imposta di registro e ripartizione con inquilino	SÌ	NO
Cessione del contratto imposta di registro	SÌ	SÌ
Comunicazione di pubblica sicurezza	SÌ	NO
Il reddito così tassato concorre alla formazione del reddito complessivo per il calcolo di deduzioni, detrazioni, ISEE ecc.	SÌ	SÌ
Possibilità di modificare l'opzione da tassazione normale a cedolare e da cedolare a tassazione normale	SÌ a regime l'opzione si esercita in fase di registrazione del contratto successivamente è comunque possibile l'opzione per le annualità successive	SÌ è possibile revocare l'opzione in ciascuna annualità

(1) Non rimborsabili sui contratti in corso per i quali sono già stati pagati.

Come esercitare l'opzione

L'esercizio dell'opzione per la tassazione degli affitti con la tassazione separata del 19 o 21% si esercita in diversi modi a seconda che il contratto di affitto sia in corso o meno.

Se, in sede di registrazione, il locatore non effettua l'opzione nella prima annualità del contratto può comunque esercitarla per le annualità successive utilizzando l'apposito modello 69 entro il termine per il versamento dell'imposta di registro. L'opzione va esercitata nello stesso modo in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione.

L'opzione consente di applicare il regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione viene esercitata per le annualità successive.

Il locatore ha quindi facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione.

La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e obbliga al versamento della stessa imposta.

Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Opzione per i contratti da stipulare

A regime l'opzione si esercita in fase di registrazione del contratto compilando il [modello semplificato Siria - pdf](#) (approvato con provvedimento del 7/04/2011) oppure il [modello 69 - pdf](#).

I contratti il cui termine di registrazione (30 gg. dalla stipula) scadono fra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 godono di una proroga, infatti possono essere registrati entro il **6.6.2011** e in quella sede si potrà esercitare l'opzione, come qualsiasi nuovo contratto.

Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni "brevi"), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Opzione tramite il modello semplificato Siria

Il modello semplificato Siria può essere utilizzato solo se:

1. il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) non è superiore a tre
2. tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca
3. si è in presenza di **una sola unità abitativa** e un numero di pertinenze non superiore a tre
4. tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita
5. il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

La presentazione del modello Siria avviene telematicamente, il modello deve essere utilizzato dal locatore se abilitato ai servizi telematici o tramite un intermediario abilitato (Professionista, Caf, ecc.) esclusivamente in via telematica utilizzando il [software di compilazione](#) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

Il modello deve essere presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione, cioè entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto. Se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula, la denuncia (il modello Siria) deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

La procedura non consente di allegare il contratto d'affitto, lo stesso sarà pertanto firmato e conservato dalle parti assieme alla ricevuta dell'invio telematico.

Il modello non può essere utilizzato per la semplice registrazione di un contratto per il quale non è esercitata l'opzione per la cedolare secca.

Per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Opzione tramite il modello 69

Il modello 69 approvato con provvedimento del 7.4.2011, deve invece essere utilizzato, quando non ricorrono i requisiti per utilizzare il mod. Siria. Il modello 69 va compilato per le proroghe, risoluzioni anticipate, ecc..

Il modello 69 va presentato in forma cartacea, in duplice copia ad un ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Le istruzioni precisano che la registrazione di scritture private non autenticate può essere richiesta in qualunque ufficio dell'Agenzia delle entrate. Una volta effettuata la registrazione presso un ufficio tutti gli

adempimenti successivi dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili vanno comunicati esclusivamente allo stesso ufficio.

Opzione per i contratti in corso nel 2011

L'opzione può essere esercitata anche per i contratti già stipulati e quindi in corso nel 2011 (anche per quelli che sono scaduti in data anteriore al 7 aprile 2011 di pubblicazione del decreto attuativo), in questo caso già per i redditi da affitti di tutto il 2011 sarà applicabile la cedolare secca.

Per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 7 aprile 2011, nonché per i contratti ancora in corso al 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione, e per i contratti prorogati per i quali è già stata effettuato il pagamento dell'imposta di registro, **il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011** da presentare nell'anno 2012.

Non si rimborsano le imposte di registro e di bollo versate e il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, ove dovuto.

L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

Per i contratti prorogati per i quali il termine per il pagamento dell'imposta di registro non è ancora scaduto alla data del 7 aprile 2011, l'opzione si esercita con il [modello 69 - pdf](#).

In considerazione dell'entrata in vigore il 7 aprile della nuova disciplina normativa, tenuto conto dell'art. 3 della L. 212/2000, (statuto del contribuente) al fine di consentire una adeguata conoscenza del funzionamento della cedolare, sono previsti specifici termini per la registrazione e l'esercizio dell'opzione.

In particolare come già detto, per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro il 6 giugno 2011.

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 o di risoluzione per la quale, alla stessa data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro, l'opzione per la cedolare secca si può esprimere entro il termine di versamento dell'imposta di registro per la risoluzione, mediante il modello 69, e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca relativa all'anno 2011.

L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente di non versare l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e il locatore è tenuto al versamento dell'acconto, se dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

Modelli e istruzioni

Il modelli di comunicazione e le relative istruzioni sono disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

Home → Cosa devi fare → Versare → Versamento imposta sostitutiva (cedolare secca) registrazione contratto di locazione → Modello e istruzioni

Inasprimento delle sanzioni

I [commi 8, 9 e 10](#) dell'art. 3 del D.lgs. 23/2001 prevedono un inasprimento delle sanzioni relative alla mancata registrazione dei contratti d'affitto, inasprimento non applicabile se gli stessi contratti sono regolarizzati registrandoli entro il 6 giugno 2011 (60 gg. dalla entrata in vigore del D.lgs.).

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

studio commercialistico Camilotto